

VELEUČILIŠTE U POŽEGI



STUDENT: Željka Lončar, MBS: 2853

RAZVGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE ISPLATOM

ZAVRŠNI/DIPLOMSKI RAD

Požega, 2016. godine

VELEUČILIŠTE U POŽEGI

DRUŠTVENI ODJEL

PREDDIPLOMSKI STRUČNI STUDIJ: STRUČNI UPRAVNI STUDIJ

**RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE
ISPLATOM**

**ZAVRŠNI RAD
IZ KOLEGIJA OSNOVE GRAĐANSKOG PRAVA I**

MENTOR: mr.sc. Zlatko Pirc

STUDENT: Željka Lončar

Matični broj studenta: 2853

Požega, 2016. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	1
2. SUVLASNIŠTVO.....	2
2.1. Stvar i njezini idealni dijelovi.....	3
2.2. Raspolaganje idealnim dijelom	4
3. Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom.....	5
3.1. Ostvarivanje prava na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom.....	6
4. Dobrovoljno razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom	11
5. Sudsko razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom	13
5.1. Sudsko razvrgnuće suvlasništva na nekoliko srvari isplatom	17
6. Zaštita prava glede razvrgnuća suvlasništva	18
7. Pravni učinci razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom.....	20
8. Stjecanje prava vlasništva glede razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom.....	21
8.1. Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla	21
8.2. Stjecanje prava vlasništva na temelju suda ili druge vlasti	23
9. Zaključak.....	25
10. Literatura	26

1. UVOD

Biti nositeljem prava vlasništva s jednom ili više osoba na istoj fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima izaziva mnoštvo nedoumica o tome kako izići iz takve zajednice, odnosno kako postati vlasnikom prava na cijeloj stvari. Ponekad nije jednostavno utvrditi kojem od suvlasnika pripada pravo isplatiti drugu osobu s kojom je zajedno suvlasnik ili više njih ako ih ima, odnosno tko od suvlasnika ima pravo istupiti iz suvlasničke zajednice, a da ga ostali suvlasnik ili više njih ako ih ima isplate u vrijednosti njegova dijela.

Postavlja se pitanje na koji način ostvariti svoje zakonsko pravo razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, a da nitko od suvlasnika iste stvari ne bude zakinut za vrijednost svog dijela koji mu zakonom pripada.

Teorija koju nam nude silni zakoni daju jasne smjernice kako i na koji način riješiti kompliciranost problematike razvrgnuća suvlasništva, međutim praksa govori suprotno, čemu svjedoče pojedini sporovi oko razvrgnuća suvlasničke zajednice koji se vode i po nekoliko godina.

Ipak, u slučajevima kada kod suvlasnika koji razvrgavaju svoju suvlasničku zajednicu prevagne razum i uspiju se dogovoriti oko spornih pitanja razvrgnuća, postupak kojim će postići željeni učinak ne bi trebao izazvati neželjene posljedice kod bilo kojeg od suvlasnika koji razvrgavaju svoju suvlasničku zajednicu isplatom.

2. SUVLASNIŠTVO

Pravni institut suvlasništva potječe iz tradicije rimskog prava te je individualistički koncipiran, što znači da je svaka osoba koja sudjeluje u vlasništvu neke stvari zaseban pravni subjekt, kojem pripada neki određen dio prava vlasništva te stvari. Nasuprot tome je uređenje u arhaičnim i srednjevjekovnim pravima, koja su bila kolektivistički koncipirana i to na način da je više osoba sudjelovalo u vlasništvu jedne stvari kao članovi kolektiva tako da je stvar za njih bila zajednička, bila bi njihovo zajedničko vlasništvo. Suvremeni pravni poreci kontinentalne Europe općenito su individualistički koncipirani, pa sudjelovanje više osoba u pravu vlasništva načelno uređuju kao suvlasništvo.

„Suvlasništvo je vlasništvo više osoba na istoj fizički nepodijeljenoj stvari po dijelovima koji su alikvotno, odnosno idealno određeni.“ (Žuvela, 2009: 144.) Jedna realno nepodijeljena stvar može istodobno pripadati nekolicini osoba na taj način da se pravo vlasništva na toj stvari podijeli između tih osoba. Budući da se na samoj stvari ne vidi da je pravo vlasništva na njoj podijeljeno, takva se dioba naziva idealnom diobom. Dio svakog suvlasnika naziva se alikvotnim ili idealnim dijelom. Alikvotni dio se dobiva na taj način da se pravo vlasništva na cijeloj stvari uzima kao jedno cijelo, a udio pojedinog suvlasnika određuje se razlomkom.

Svaki od suvlasnika je istodobno suvlasnik cijele stvari i svakog njezina i najmanjeg dijela, ali samo u alikvotnom dijelu. Vlasništvo je između suvlasnika podijeljeno po obujmu, a ne po sadržaju, što znači da svaki suvlasnik ima istodobno sva vlasnička ovlaštenja, ali samo u veličini svoje kvote (Vedriš i Klarić, 2001). Budući da se pravo vlasništva između suvlasnika ne može dijeliti po sadržaju tj. pojedinim ovlaštenjima- posjedom, uporabom, korištenjem, raspolaganjem, spašava se jedinstvenost vlasništva u slučaju suvlasništva. Dakle, svaki suvlasnik nositelj je prava vlasništva, odnosno svojeg suvlasničkog dijela prava vlasništva s cijelim sadržajem, tj, svim vlasničkim ovlastima.

Suvlasništvo može nastati:

- a) pravnim poslom,
- b) odlukom tijela državne vlasti i
- c) temeljem zakona.

Pravni posao kojim nastaje suvlasništvo može biti ugovor ili oporuka. Odlukom tijela državne vlasti nastaje suvlasništvo kada upravno tijelo svojom odlukom dodijeli dvjema osobama zemljište u postupku komasacije ili sud rješenjem utvrdi udio bračnih drugova u zajedničkoj imovini. Na osnovi zakona suvlasništvo nastaje kad nastupe određene činjenice za koje zakonska norma veže nastanak suvlasništva. To može biti zakonsko nasljeđivanje, mješanje stvari, prerada stvari i sl (Gavella et al., 1998).

Vezano za temu ovoga rada ključan je Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim odnosima (u daljnjem tekstu ZV), Narodne novine br.: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, Zakon o zemljišnim knjigama (u daljnjem tekstu ZZK), Narodne novine br.: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 te Zakon o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu ZOO), Narodne novine br.: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15.

2.1.Stvar i njezini idealni dijelovi

Kada je suvlasništvo uspostavljeno glede neke stvari ta stvar je podijeljena na idealne dijelove koji veličinom odgovaraju suvlasničkim dijelovima. Svakom pojedinom suvlasniku pripada idealni dio stvari, stoga je svaki od njih sam vlasnik svojeg idealnog dijela stvari, a svi suvlasnici zajedno vlasnici su cijele stvari. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Suvlasnički i idealni dio su nerazdruživo povezani, što znači da se suvlasnički dio ne može odvojiti od idealnog. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Veličina idealnog dijela stvari ovisi o veličini idealnog dijela, a ne o veličini ili vrijednosti tjelesne stvari čiji je to dio. Idealni dijelovi imaju pravni status odvojenih dijelova stvari tako da su u pravnom prometu izjednačeni sa samostalnim stvarima. U pravnom prometu uzima se da je idealni dio stvari samostalna stvar, što znači da sve ono što je određeno za pravni promet stvari vrijedi i za idealne dijelove. To znači da su idealni dijelovi objekti pravnih poslova.

2.2.Raspolaganje idealnim dijelom

Svaki suvlasnik je potpuni vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu. Suvlasnik glede svojeg idealnog dijela ima sve ovlasti koje pripadaju vlasniku. Mogućnost izvršavanja svojih ovlasti nije mu sputana pravima ostalih suvlasnika iste stvari. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Suvlasnik samostalno odlučuje o svojem suvlasničkom dijelu, samostalno ubire njegove plodove, samostalno snosi sve troškove i terete tog dijela, samostalno stavlja zahtjeve glede svog idealnog dijela i sl.

Mogućnost izvršavanja ovlasti pojedinog suvlasnika ograničena je time što i ostali suvlasnici imaju svaki po dio istih ovlasti glede suvlasničke stvari. Svaki suvlasnik smije glede suvlasničke stvari izvršavati sve vlasničke ovlasti, ali to smije činiti jedino ako time ne vrijeđa prava ostalih.

Do otuđenja idealnog dijela dolazi tek kad se kod stjecatelja ispune sve pretpostavke stjecanja prava vlasništva. Da bi se na temelju pravnog posla otuđilo idealni dio nekretnine, nužan je upis u zemljišnu knjigu.

3. Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom

„Svaki suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice neovisno o tome koliko mu je velik suvlasnički dio te bez obzira na to jesu li ostali suvlasnici suglasni s time ili se protive razvrgnuću suvlasničke zajednice.“ (Gavella et al. 1998:512). Pravo na razvrgnuće je preobražajno pravo koje proizlazi iz suvlasničkog prava vlasništva i međusobnog odnosa suvlasnika iste stvari.

Vremensko trajanje suvlasničke zajednice ovisi o volji svakog pojedinog suvlasnika. Svaki suvlasnik ima pravo, u granicama onoga što je moguće i dopušteno, zahtijevati da se provede razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom podrazumijeva da suvlasnik dobiva stvar, a dijelove ostalih suvlasnika isplati u novcu. Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom je takav način razvrgnuća suvlasništva kod kojeg se suvlasničku stvar ne dijeli, nego će ona pripasti u vlasništvo jednom suvlasniku, a on će ostalima biti obvezan isplatiti vrijednost njihovih suvlasničkih dijelova u novcu.

Koji će od suvlasnika imati pravo isplatiti druge suvlasnike te koji će biti sadržaj njihove obveze ovisit će od suglasne volje svih suvlasnika. Svi suvlasnici trebaju suglasno odrediti koliko će suvlasnik koji traži razvrgnuće suvlasničke zajednice morati platiti i kada. Suglasno mogu odrediti i koje će im on osiguranje morati dati za isplatu onoga što će ostati dužan, kao i koje će biti posljedice zakasni li s ispunjenjem svoje obveze.

Suvlasnik je načelno ovlašten da u bilo koje doba ostvari svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice. Dužan je svoja ovlaštenja izvršavati obzirno te nema pravo zahtijevati razvrgnuće u tzv. nevrijeme. To znači zahtijevanje razvrgnuća suvlasničke zajednice kada objektivno postoje neke okolnosti u kojima bi to razvrgnuće bilo na štetu ostalih suvlasnika, a privremenog su karaktera. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

U slučaju, da se s obzirom na okolnosti ne bi moglo razumno očekivati da će se prilike uskoro izmijeniti tako da razvrgnuće ne bi bilo na štetu ostalih suvlasnika, jedan od suvlasnika može zahtijevati razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Ako neki od suvlasnika zahtijeva razvrgnuće suvlasničke zajednice u nevrijeme, svaki od njegovih suvlasnika može podnijeti prigovor.

Sud koji je nadležan za vođenje postupka razvrgnuća će odlučiti o opravdanosti prigovora da je razvrgnuće suvlasničke zajednice zatraženo u nevrijeme.

Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice suvlasniku nikada ne zastarijeva. Suvlasnik se ne može unaprijed valjano odreći svojeg prava na razvrgnuće suvlasništva. Pravo na razvrgnuće suvlasništva može biti ograničeno, tj. zakon može ograničiti pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Očitovanjem svoje volje suvlasnik može ograničiti svoje pravo na razvrgnuće suvlasništva obvezujući se da neće zahtijevati razvrgnuće sve dok ne istekne neki rok ili dok se ne ispuni neki uvjet. Ugovor kojim suvlasnik ograničava svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice obvezuje samo tog suvlasnika te takvo ograničenje ne prelazi na njegove nasljednike niti na druge pravne sljednike (Gavella et al. 1998). Osim u slučaju ako bi se ograničenje prava na razvrgnuće suvlasništva neke nekretnine upisalo u zemljišnu knjigu, tada bi ono vezalo svakoga.

Pravo na razvrgnuće suvlasništva je pravo koje pripada svakom pojedinom suvlasniku. Razvrgnuće suvlasništva objektivno će ići u korist svih suvlasnika bez obzira koji se suvlasnik koristio svojim pravom zahtijevanja da se suvlasnička zajednica razvrgne.

3.1.Ostvarivanje prava na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom

Suvlasnik svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom može ostvariti zahtijevajući potpuno ili djelomično razvrgnuće suvlasništva. Djelomično razvrgnuće može biti u odnosu na suvlasnika s kojim se razvrgava suvlasništvo, a ostaje u suvlasništvu s ostalima te u odnosu na stvari glede kojih se suvlasnička zajednica razvrgava, a ostaje u suvlasništvu glede ostalih suvlasničkih stvari.

Svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice suvlasnik može ostvariti u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima razvrgava suvlasništvo ili jednostrano putem suda. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom može se provesti:

- a) dobrovoljno i
- b) putem suda.

Suvlasnik ima pravo razvrgnuti suvlasničku zajednicu isplatom zahtijevajući:

- a) potpuno razvrgnuće suvlasničke zajednice i
- b) djelomično razvrgnuće suvlasničke zajednice. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Djelomično razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom može biti, što se tiče:

- a) suvlasnika sa kojim se razvrgava suvlasništvo, a ostaje u suvlasništvu s ostalima i
- b) suvlasničkih stvari glede kojih se razvrgava suvlasništvo, a ostaje u suvlasništvu glede ostalih suvlasničkih stvari.

Suvlasnik svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom može ostvariti u:

- a) sporazumu, tj. ugovoru, sa svim suvlasnicima s kojima razvrgava suvlasničku zajednicu i
- b) jednostrano, tj. putem suda

Ako suvlasnici na temelju sporazuma razvrgavaju suvlasničku zajednicu, radi se o dobrovoljnom razvrgavanju suvlasničke zajednice isplatom, a ako se razvrgnuće suvlasništva provodi na zahtjev pojedinog suvlasnika, tada se ono provodi putem suda i radi se o sudskom razvrgavanju suvlasničke zajednice isplatom.

Istraživanje se provodi temeljem internetskih stranica: <http://www.legalis.hr/forum.php/22027i> <http://www.forum.hr/showthread.php?t=4721208>, 20.kolovoza 2016. god.: Istraživanje se provodi kako bi se vidjela stvarna problematika s kojom se susreću suvlasnici u svojoj suvlasničkoj zajednici te koja su najčešća pitanja i nejasnoće u vezi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom.

U provedenom istraživanju korišteni su samo neki od stvarnih primjera suvlasničke zajednice. Koliko god slični oblici suvlasničke zajednice bili, ipak je svaki od njih jedinstven slučaj i sa samo njemu svojstvenom problematikom. Iz korištenih primjera može se zaključiti da se suvlasnikom postaje na različite načine, temeljem pravnog posla, tj. ugovorom ili oporukom, odlukom tijela državne vlasti postupkom komasacije ili temeljem zakona, tj. nasljeđivanjem ili podjelom bračne stečevine između bračnih drugova.

Problemi nastaju kada netko od suvlasnika izrazi želju za razvrgnućem suvlasničke zajednice na što ih i sam zakon ovlašćuje. Istraživanje pokazuje da je prosječnom građaninu, laiku, pravna terminologija često nejasna te i sam zakon koji navodi načine i mogućnosti na koje se razvrgava suvlasnička zajednica njima je često teško shvatljiva.

Suvlasnicima koji žele iskoristiti svoje pravo na razvrgnuće često nije jasno što je to zapravo idealni dio stvari, gdje se on konkretno nalazi na određenoj stvari. Česta su pitanja koja se odnose na osobito ozbiljan razlog radi kojeg se želi pokrenuti razvrgavanje suvlasničke zajednice. Suvlasnici ne znaju na što se to točno odnosi, koji su to osobito ozbiljni razlozi, a da bi ih sud uvažio.

Česti su slučajevi u kojima suvlasnici u suvlasništvu sudjeluju sa manjim udjelom prava vlasništva na istoj stvari u odnosu na drugog ili druge suvlasnike ako ih ima ili suvlasnici koji ne žive u gradu u kojem se nekretnina nalazi, a oni su suvlasnici iste, često žele razvrgnuti suvlasničku zajednicu na način da ih se isplati. Njihovi upiti često se odnose kako pokrenuti postupak razvrgnuća, koji sud je nadležan za spornu nekretninu.

Isto tako, česti su slučajevi koji se pojavljuju u sklopu ovog istraživanja, a odnose se na razvrgavanje suvlasničke zajednice bračnih drugova. U većini slučajeva, jedan od bračnih drugova ostane živjeti u zajedničkoj nekretnini na kojoj je zajedno sa drugim bračnim drugom suvlasnik, a ovaj drugi se odseli te zahtijeva isplatu. Ovakvi primjeri čest su slučaj sudskog razvrgavanja suvlasničke zajednice.

Temeljem ovog istraživanja može se primjetiti da u velikoj većini slučajeva razvrgnuća suvlasničke zajednice veliku ulogu igra ljudski inat i prkos. Neki ljudi ni u kojem slučaju ne žele sudjelovati u dogovoru između svih suvlasnika kako bi se pronašlo što prikladnije rješenje razvrgavanja suvlasničke zajednice za sve suvlasnike, misleći da ako sud rješava spornu situaciju će proći najpravednije po njih. Ako se dogodi slučaj da sud ni na koji drugi način ne može razvrgnuti suvlasničku zajednicu osim civilnom diobom, prodajom na javnoj dražbi te raspodjelom novca na suvlasnike. U tom slučaju svakoj nekretnini se znatno umanjuje njezina vrijednost te se prodajom najprije namiruju troškovi sudskog postupka, a preostali iznos se dijeli na suvlasnike.

Iz provedenog istraživanja vidljivo je da biti nositeljem prava vlasništva idealnog dijela u suvlasničkoj zajednici često zna izazvati velike probleme. Dolazi do nesporazuma i neslaganja između suvlasnika oko raspolaganja svojim dijelom jer je suvlasništvo takva zajednica gdje svatko ovisi o svakom i gdje nitko ne može napraviti ništa bez pristanka onog drugog ili više njih ako se radi o većem broju suvlasnika.

S obzirom da svatko teži imati određenu stvar samo za sebe te postati jedinim vlasnikom s potpunim pravom vlasništva na toj stvari, ili jednostavno izići iz takve zajednice, dolazi do razvrgavanja suvlasništva.

Provedenim istraživanjem dolazi se do spoznaje da ako je nužno razvrgnuti suvlasničku zajednicu, najprikladnije je to učiniti međusobnim dogovorom između svih suvlasnika. Na taj način suvlasnici će izbjeći dodatne troškove i gubitke koji se mogu dogoditi ako slučaj razvrgavanja vodi i rješava sud. Međusobnim dogovorom izbjeći će se i vremensko odugovlačenje rješavanja slučajeva razvrgavanja suvlasničke zajednice koji znaju potrajati i po nekoliko godina, iako je sud vezan zakonskom normom da se slučaj mora riješiti u razumnom roku.

Bilo da se suvlasnička zajednica razvrgava temeljem ugovora, odnosno sporazuma između stranaka ili jednostrano, putem suda, rješenje uvijek postoji i nitko nije dužan ostati u suvlasničkoj zajednici te svaki od suvlasnika ima pravo zatražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Tužna je činjenica, u slučajevima kada se suvlasnička zajednica razvrgava između suvlasnika koji su u krvnom srodstvu, gdje brat bratu postaje najvećim neprijateljem, otac sinu, majka kćeri, sestra sestri, ujak nećacima, i to sve zbog novca. Smatram da bi se ljudska svijest

morala dignuti na višu razinu kod ljudi kojima je novac vrijedniji od čovjeka. Novac ne bi trebao, kod nas ljudi imati toliku moć koja razara obitelji, prijatelje, poznanike i poslovne suradnike. U konačnici, na svakom suvlasniku kao pojedincu je da samostalno i svojevoljno odluči da li će svoje suvlasništvo razvrgnuti na miran način, razgovorom i dogovorom s ostalim suvlasnicima ili će dozvoliti da prevlada inat te razvrgnuće zatražiti sudskim putem.

4. Dobrovoljno razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom

Suvlasnici mogu razvrgnuti suvlasničku zajednicu sporazumno na temelju ugovora, tada se radi o dobrovoljnom razvrgavanju suvlasničke zajednice isplatom. Pravni temelj takvog razvrgnuća suvlasničke zajednice je sporazum, odnosno ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice (Gavella et al. 1998).

Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom je ugovor:

- a) između određenih suvlasnika usmjereno na to da njihova suvlasnička zajednica bude razvrgnuta,
- b) određene stvari,
- c) određeni način.

Ugovor o razvrgnuću može biti valjani pravni temelj razvrgnuća suvlasničke zajednice samo među onim suvlasnicima koji su se ugovorom sporazumjeli o razvrgnuću suvlasništva, tj. među ugovornicima, samo glede određenih suvlasničkih stvari oko kojih su se sporazumjeli da razvrgavaju suvlasništvo te samo na onaj način na koji su se sporazumjeli da će provesti razvrgnuće, isplate određene vrijednosti u novcu.

Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom mora biti sklopljen u pisanom obliku. Sklapanjem ugovora za stranke nastupaju obveznopravni učinci. Sporazum, odnosno ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom je dvostrani pravni posao koji nastaje suglasnim očitovanjem volje između stranaka koje stoje jedna nasuprot druge. Jedna strana je vjerovnik, a druga dužnik. Dakle, ugovor o razvrgnuću suvlasništva je dvostrano pravni posao kod kojeg se jedna strana obvezuje drugoj na određenu činidbu.

Ugovor o razvrgnuću neće djelovati prema onim suvlasnicima koji nisu sporazumni da se provede razvrgnuće suvlasničke zajednice. S njima će se suvlasnička zajednica moći razvrgnuti samo na temelju odluke koju će donijeti sud na zahtjev nekog od suvlasnika koji bi s njim željeli razvrgnuti suvlasništvo.

Suvlasnička zajednica neće biti razvrgnuta postizanjem sporazuma, tj. sklapanjem ugovora o razvrgavanju nego tek kad ga se na tom temelju razvrgne na način koji su sporazumno odredili suvlasnici.

5. Sudsko razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom

Suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom temeljem neke zakonske odredbe ili ako učini vjerojatnim da za to postoji ozbiljan razlog na njegovoj strani kako bi pokrenuo postupak razvrgavanja suvlasništva. Ako se suvlasnik kojem pripada pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom posluži tim pravom, stavivši odgovarajući zahtjev, sud koji je vezan pravom na razvrgnuće isplatom, dužan je odrediti razvrgnuće suvlasništva u skladu s njegovim pravom. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Sud o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom odlučuje na zahtjev jednog ili više suvlasnika koji ostvaruju svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom.

Ako među suvlasnicima ne postoji puna suglasnost o svemu o čemu bi morala postojati da bi se suvlasništvo moglo razvrgnuti dobrovoljno, suvlasništvo će se razvrgnuti putem suda. Ni u slučaju potpune suglasnosti između suvlasnika ne postoji zapreka da se pojedini suvlasnik posluži pravom da se suvlasnička zajednica razvrgne sudskim putem. Dovoljno je da bilo koji od suvlasnika stavi sudu zahtjev da odluči o razvrgnuću, a da potom suvlasnici u postupku sporazumno očituju svoju volju o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom.

Pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom suvlasniku može pripadati na različitim pravnim temeljima. Suvlasnik može imati pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, ako ga je stekao neovisno o postupku sudskog razvrgnuća suvlasništva na temelju zakona ili na temelju pravnog posla (za suvlasnike je to posao izvanredne uprave te se mora zatražiti suglasnost svih suvlasnika). U samom postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, izvanparničnom ili parničnom, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da sud odredi takav način razvrgnuća suvlasništva u kojem će suvlasnička stvar pripasti u vlasništvo tom suvlasniku na način da mora isplatiti ostale suvlasnike. Isto tako, i više suvlasnika zajedno može zahtijevati da stvar pripadne samo njima, a da oni isplate ostale.

Da bi suvlasnik koji sudjeluje u postupku sudskog razvrgnuća isplatom imao pravo zahtijevati da sud odredi takav način razvrgnuća suvlasništva u kojem će suvlasnička stvar pripasti njemu u vlasništvo, a on biti obvezan isplatiti ostalim suvlasnicima vrijednost njihovih dijelova trebaju biti ispunjene pretpostavke da postoji osobito ozbiljan razlog da stvar u cijelosti

pripadne upravo njemu u vlasništvo. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Ukoliko suvlasnik za sebe traži cijelu stvar, čiji su suvlasnički dijelovi zajedno barem devet desetina, tada se već u samoj činjenici da im pripada toliko velik suvlasnički dio nalazi ozbiljan razlog da cijela stvar postane upravo njegovo vlasništvo, pa on ne treba učiniti vjerojatnim nikakav poseban razlog za to.

S obzirom na okolnosti, sud prosuđuje opravdanost zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom. Sud u pravilu odlučuje u izvanparničnom postupku.

Prema pravilima izvanparničnog postupka, sud će morati predlagatelja uputiti da svoje navodno pravo ostvaruje u parnici i to ako među njima postoji spor:

- a) o predmetu suvlasništva, tj. je li stvar suvlasnička ili
- b) o suvlasništvu, tj. je li određena osoba suvlasnik te
- c) koliko su veliki suvlasnički dijelovi.

Uputi li ih sud na parnicu, sud će o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, a ne samo o spornom pitanju odlučiti u parničnom postupku. Odlučivao sud u izvanparničnom ili parničnom postupku, izvršenje sudske odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, moći će zahtijevati svaki od suvlasnika koji je bio sudionik postupka, bez obzira na to na čiji je zahtjev sud odlučivao.

Pravomoćnom sudskom odlukom kojom je određeno razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, suvlasništvo još nije razvrgnuto. Suvlasništvo će biti razvrgnuto kada ga se u provođenju sudske odluke razvrgne na odgovarajući način. To znači kada svakom od suvlasnika koji svoje suvlasništvo razvrgavaju, prestane njegov suvlasnički dio prava vlasništva suvlasničkog dijela, a on u zamjenu za to stekne tražbinu da mu se isplati određeni novčani iznos.

Ukoliko suvlasniku zaista pripada pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom te on zahtijeva razvrgnuće, sud je prigodom odlučivanja vezan tim njegovim pravom te će u skladu s tim i donijeti svoju odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom. Odlučit će koji od suvlasnika će na temelju odluke postati vlasnikom stvari. Ujedno će određiti koliko

i u kojem roku je suvlasnik koji zahtijeva razvrgnuće dužan platiti ostalima vrijednost njihovih suvlasničkih dijelova.

Na temelju odluke suda između suvlasnika koji zahtijeva razvrgnuće suvlasničke zajednice i ostalih suvlasnika nastat će obvezni odnosi u kojima će on dugovati, a oni potraživati određene iznose novca za isplatu njihovih dijelova.

Za osiguranje tražbina oni koji potražuju određeni iznos novca imaju na temelju zakona založno pravo na stvari koja je na temelju odluke kojom se određuje razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, pripala određenom suvlasniku u vlasništvo. Ostali su suvlasnici vjerovnici te obveze, osigurane založnim pravom, koji imaju pravo, pošto ta obveza dospije, zahtijevaju od dužnika da ispuni tu obvezu odnosno da trpi njihovo namirivanje iz vrijednosti te stvari.

Ako suvlasnik kojem je pripala cijela stvar u određenom roku ne ispuni svoju obvezu isplatiti svoje suvlasnike, oni mogu:

- a) putem suda siliti na ispunjenje obveze isplate (u ovom slučaju mogu se poslužiti založnim pravom koje je za to predviđeno zakonom) te
- b) zahtijevati poništenje odluke o razvrgnuću (u ovom slučaju, ponovno se uspostavlja suvlasništvo te mogućnost novog razvrgavanja tog suvlasništva).

Odluka suda o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom je tzv. *iudicium duplex*. Što znači da će izvršenje pravomoćne odluke suda o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom moći zahtijevati svaki od suvlasnika koji je sudjelovao u tom sudskom razvrgnuću, bez obzira na to na čiji je zahtjev sud odlučivao (Gavella et al. 1998).

Nakon razvrgnuća suvlasništva, svi suvlasnici koji su sudjelovali u tom razvrgnuću jedni drugima odgovaraju solidarno za materijalne i pravne nedostatke onoga što je svaki od njih stekao odnosno trebao steći, na temelju odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Kao primjer sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice navodim odluku Vrhovnog suda Rev 190/02-2 od 29. lipnja 2004. godine.

Vrhovni sud Republike Hrvatske u Zagrebu, radi utvrđenja i diobe, odlučujući o reviziji tuženika izjavljenoj protiv pravomoćne presude Županijskog suda u Zlataru od 24. travnja 2001. godine, broj GŽ 477/01-2, kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Donjoj Stubici od 02. ožujka 2001. godine, broj P 457/00, u sjednici održanoj dana 29. lipnja 2004. godine.

Iz gore navedenog primjera sudskog razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom tužitelji su bili vođeni zakonskom normom koja kaže da ako suvlasnički dijelovi zajedno iznose barem 9/10 ne moraju učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog kako bi ostvarili svoje pravo na razvrgnuće suvlasničke zajednice. Presudom suda prvog stupnja, Općinskog suda u Donjoj Stubici utvrđeno je da su tužitelji suvlasnici u 8/10 dijela, a da je tuženik suvlasnik iste nekretnine u 2/10 dijela te da su tužitelji dužni tuženiku isplatiti vrijednost njegova suvlasničkog dijela u iznosu od 129,459,11 kn., nakon čega je tuženik dužan iseliti iz kuće i to sve u roku od 15 dana. Tuženik na prvostupanjsku presudu podnosi žalbu koja je presudom suda drugog stupnja, Županijskog suda u Zlataru, odbijena kao neosnovana te se potvrđuje presuda suda prvog stupnja.

Tuženiku ostaje njegovo pravo podnijeti reviziju protiv presude suda drugog stupnja, što tuženik i čini. U ovom slučaju tuženik može u reviziji navesti kao razloge povredu odredaba parničnog postupka ili pogrešnu primjenu materijalnog prava, ako postoji osnova za to. Može predložiti da se nižestupanjske presude ukinu i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje te naknadu troškova revizije.

U ovom slučaju sud odbacuje reviziju kao nedopuštenu iz razloga što vrijednost predmeta spora ne prelazi vrijednost od 100.000,00 kn, a prema zakonu o parničnom postupku, pravo na reviziju može se ostvariti ako vrijednost predmeta spora prelazi vrijednost od 100.000,00 kn.

U slučaju gdje između suvlasnika ne postoji međusobni dogovor o razvrgnuću suvlasništva, kao što je ovaj, sud je vezan obvezom razvrgnuti suvlasničku zajednicu. Iako će sud odlučiti na obostranu korist stranaka, uvijek postoji netko tko nije zadovoljan sudskom presudom te se protiv iste koristi dopuštenim redovitim pravnim lijekovima kako bi zadovoljio svoj ego. Međutim, sud se uvijek vodi zakonskim odredbama na temelju kojih donosi presudu, a onih nezadovoljnih će uvijek biti. Stoga, ako suvlasnici odluče razvrgnuti svoju suvlasničku

zajednicu preporučuje se da to učine na miran način međusobnim dogovorom jer će na taj način izbjeći dodatne troškove i vremensko odugovlačenje.

5.1.Sudsko razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari isplatom

U slučaju kad se suvlasništvo razvrgava na više stvari istodobno sud može na zahtjev bilo kojeg suvlasnika odlučiti da se ne dijeli svaka pojedina stvar, nego da svakom od njih pripadne određena stvar ili skupina stvari, razmjerno suvlasničkim dijelovima. Pri tome će sud uzeti u obzir potrebe svakog pojedinog suvlasnika.

Sud će odobriti razvrgnuće suvlasništva na nekoliko stvari ako utvrdi da je s obzirom na postojeće okolnosti takvo razvrgnuće opravdano.

Ako bi stvari koje na taj način dobije pojedini suvlasnik prelazile vrijednost njegovog suvlasničkog dijela, dužan je ostalima nadoplatiti razliku. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Na odgovarajući način će se na nadoplatu primijeniti pravila o pravu na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom.

6. Zaštita prava glede razvrgnuća suvlasništva

Svaki pojedini suvlasnik ima pravo štititi svoje suvlasništvo od ostalih suvlasnika, ako bi mu ga oni povrijedili. Pravo na zaštitu suvlasničke stvari od trećih zakon priznaje svakom suvlasniku, što znači da svaki pojedini suvlasnik, ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika može poduzimati sva sredstva kojima se štiti pravo vlasništva.

Glede cijele stvari, svaki je suvlasnik ovlašten postavljati svojim suvlasnicima sve one specifične zahtjeve koji proizlaze iz njegovog suvlasništva. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati donošenje odluke o nekom poslu redovite ili izvanredne uprave, polaganje računa i podjelu plodova, koristi, troškova i tereta, razvrgnuće suvlasničke zajednice i sl.

Suvlasnikov zahtjev treba razlikovati, zahtijeva li on od svojih suvlasnika:

- a) nešto što je njegovo pravo kao pojedinačnog suvlasnika ili
- b) nešto što ovisi o odluci svih suvlasnika.

Ako od njih zahtijeva nešto što je njegovo pravo kao pojedinačnog suvlasnika, a ostali suvlasnici ne udovolje njegovu zahtjevu, tada on taj zahtjev može ostvariti putem suda. Zahtijeva li nešto što isključivo ovisi o odluci ostalih suvlasnika, a oni ne donesu odluku koju on zahtijeva, tada nema pravo svoj zahtjev ostvariti putem suda, osim ako zakonom nije posebno određeno da je pojedini suvlasnik ovlašten ishoditi od suda donošenje odluke.

Svaki suvlasnik je ovlašten postavljati protiv svakog one zahtjeve koji se odnose na zaštitu prava vlasništva, tj. vlasničke zahtjeve (Crnić, 1995). Može ih postavljati samostalno u vlastito ime te nije dužan nastupati u ime ostalih suvlasnika ili zajedno s njima.

Ako bi suvlasnik zahtijevao da mu treća osoba preda suvlasničku stvar u posjed ima ovlaštenje:

- a) da se stvar preda samo njemu u posjed i to jedino na način ako je na to ovlašten od svih ostalih suvlasnika,
- b) da se stvar preda u suposjed njemu i svim ostalim suvlasnicima i
- c) da se stvar preda njemu i ostalim suvlasnicima tako da se za sve njih položi na sud.

7. Pravni učinci razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom

Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, neovisno o tome da li je ono dobrovoljno ili sudsko za svakog suvlasnika koji u njemu sudjeluje proizvodi dvostruki pravni učinak. S jedne strane prestaje mu dio prava vlasništva suvlasničke stvari, tj. njegov dotadašnji suvlasnički dio te mu ujedno prestaje pravo vlasništva na idealnom dijelu stvari, a s druge strane on umjesto toga u svoje vlasništvo stječe određeni iznos novca.

Pravni učinak razvrgnuća suvlasničke zajednice uvijek je stvarnopravne prirode, što znači, prestanak suvlasništva i nastanak prava vlasništva.

Kod razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, za onoga kojem se njegov dio isplaćuje, razvrgnuće ima neposredni stvarnopravni učinak samo utoliko što prestaje njegovo suvlasništvo. Što se tiče stjecanja, on neposredno ne stječe pravo vlasništva, nego tražbinu da mu se isplati određeni iznos novca. Pravo vlasništva na tom novcu steći će se tek primanjem novca na ime ispunjenja te tražbine.

Stjecanje do kojeg dolazi na temelju sporazuma, tj. ugovora ili sudskom odlukom je izvedeno. To znači da svoje pravo na ono što stječe razvrgnućem suvlasništva izvodi stjecatelj, tj. dotadašnji suvlasnik, odnosno, da na temelju ugovora o razvrgnuću ili odlukom suda o razvrgnuću stjecatelj, tj. dotadašnji suvlasnik, iz suvlasničkog dijela kojeg gubi razvrgnućem izvodi svoje pravo na ono što stječe, novčanu tražbinu.

Svi koji su kao suvlasnici sudjelovali u razvrgnuću suvlasničke zajednice solidarno odgovaraju za moguće nastale materijalne (ZOO, Narodne novine br.: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) i pravne nedostatke (ZOO, Narodne novine br.: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15). onoga što je svaki od njih stekao, odnosno trebao steći razvrgnućem.

Troškove razvrgnuća suvlasnici snose razmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, osim ako zakon ili njihov sporazum nije određeno drugačije.

8. Stjecanje prava vlasništva glede razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom

Suvlasnički dio prava vlasništva može prijeći s jednog subjekta na drugi ako su za to ispunjene sve pretpostavke. Dakle, radi se o translaciji postojećeg prava sa starog vlasnika na novog. U onom obujmu u kojem je prešlo na novog vlasnika, relativno je prestalo pravo vlasništva njezinom dotadašnjem vlasniku, ali nije prestalo apsolutno nego i dalje postoji kao pravo novog vlasnika.

Opće pretpostavke stjecanja prava vlasništva su:

- a) sposobnost predmeta da se na njemu stekne pravo vlasništva,
- b) sposobnost stjecatelja da stekne pravo vlasništva na tom predmetu i
- c) pravni temelj za to da taj stjecatelj na tom predmetu stekne pravo vlasništva (Gavella et al. 1998).

Pravni poredak određuje koje sve pretpostavke treba ispunjavati pravni posao da bi se na temelju njega moglo steći pravo vlasništva te određuje koje se sve daljnje pretpostavke trebaju ispuniti da bi se na temelju takvog pravnog posla steklo pravo vlasništva. Stjecatelj će steći pravo vlasništva razvrgnućem suvlasničke zajednice isplatom, ako i kada se ispune sve pretpostavke koje se za takvo stjecanje traže.

8.1.Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla

Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla naziva se derivativno stjecanje prava vlasništva (Gavella et al. 1998) Kod derivativnog prava stjecanja vlasništva dolazi do prelaženja (translacije) prava vlasništva suvlasničkog dijela na stjecatelja na zakonom određen način, temeljem očitovanja volje, tj. pravnog posla suvlasnika. Nekretnine i stvarna prava na njima stječu se na temelju pravnog posla upisom u zemljišnu knjigu, a ne predajom u samostalan posjed.

Pretpostavke stjecanja prava vlasništva na nekretninama su:

- a) postojanje valjanog pravnog posla usmjerenog na prijenos prava vlasništva suvlasničkog dijela nekretnine s otuđivatelja na stjecatelja,
- b) da je osoba koja tim poslom raspolaže pravom vlasništva određenog suvlasničkog dijela, ovlašten na takvo raspolaganje,
- c) da je na zakonom određen način prenesena vlast na stvari stjecatelju, odnosno da je njegovo pravo vlasništva upisano u zemljišnu knjigu. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Pretpostavka da bi vlasnikovo pravo vlasništva suvlasničkog dijela nekretnine prešlo na stjecatelja je naravno, valjani pravni posao vlasnika suvlasničkog dijela te nekretnine, učinjen u cilju prijenosa prava vlasništva suvlasničkog dijela te nekretnine na drugu osobu kao stjecatelja.

Pravni posao usmjeren na prijenos vlasništva suvlasničkog dijela nekretnine mora biti učinjen u pisanom obliku oblikovan u ispravu. Pisani oblik se traži za valjanost takvog posla, u suprotnom, on je ništav. (ZV, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Vlasnik suvlasničkog dijela koji prenosi svoje pravo vlasništva na nekretnini može svoje pravo ograničiti uvjetom ili rokom, kako bi ga tako ograničenog stekao stjecatelj. On će se time poslužiti radi osiguranja ispunjenja novčane tražbine.

Ako otuđivatelj na stjecatelja prenese pravo vlasništva svog suvlasničkog dijela nekretnine ograničeno početnim rokom ili odgovornim uvjetom- uvjetom da suvlasnik stjecatelj plati kupovinu, ostat će otuđivatelj- prethodni vlasnik određenog suvlasničkog dijela te nekretnine sve dok taj rok ne nastupi, odnosno dok se uvjet ne ispuni, jer do tada na stjecatelja neće prijeći pravo vlasništva.

Kako bi oročenje ili uvjetovanje prava vlasništva nekretnine djelovalo prema trećima, potrebno ga je kao takvog, upisati u zemljišnu knjigu. (ZZK, Narodne novine br.: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) Uvjetno i oročeno pravo

vlasništva stječe se na temelju pravnog posla upisom, u pravilu uknjižbom, iznimno predbilježbom.

Uvjetno i oročeno pravo vlasništva upisuje se u korist stjecatelja s točnim navođenjem uvjeta i roka stjecanja te se u upisu naznačuje stjecateljevo vlasništvo kao potonje. (ZZK, Narodne novine br.: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) Naznačuje se jer upis potonjeg vlasništva djeluje kao predbilježba vlasništva, s tim da će se taj upis moći opravdati ako istekne rok ili se ispuni uvjet stjecanja.

8.2.Stjecanje prava vlasništva na temelju suda ili druge vlasti

Pravo vlasništva može se steći na temelju odluke suda ili odluke upravne vlasti samo u slučajevima određenim zakonom, na način i pod pretpostavkama koje zakon za to određuje. Pravni temelj stjecanja prava vlasništva može biti samo kondemnatorna odluka koja je usmjerena na promjenu prava vlasništva određene stvari, dakle odluka kojom se odlučuje da će vlasnik određene stvari postati osoba koja do tada to nije bila, ili to nije bila sama, nego zajedno s drugim subjektima, čime će prestati pravo vlasništva koje je do tada postojalo (Gavella et al. 1998).

Da bi se vlasništvo steklo na temelju sudske odluke, ona treba biti pravomoćna, a da bi ga se steklo na temelju odluke upravne vlasti, ona treba biti konačna.

Sudska odluka je pravomoćna kada je više nije moguće pobijati redovitim pravnim sredstvima, odnosno kada više nije moguće redovitim pravnim sredstvima postići ponovno i drukčije suđenje.

Odluka upravne vlasti je konačna kada je okončan odnosni upravni postupak u kome se odluka donosi, bez obzira na to što možda postoji mogućnost da se zakonitost te odluke provjerava u upravnom sporu pred sudom. Dakle, žalbom nije moguće postići ponovno i drukčije suđenje.

Pravo vlasništva na temelju sudske odluke stječe se u trenutku njene pravomoćnosti, a na temelju odluke upravnog tijela vlasti stječe ga se u trenutku konačnosti te odluke, osim ako bi zakonom bilo određeno drugačije.

Pravo vlasništva na temelju sudske odluke stječe se u trenutku njene pravomoćnosti, što znači da za stjecanje prava vlasništva na nekretnini ili dijelu nekretnine nije potreban upis u zemljišne knjige, ali je stjecatelj prava vlasništva na temelju sudske odluke ovlašten ishoditi upis svojeg tako stečenog vlasništva u zemljišnu knjigu (Josipović, 2001)

Ako stjecatelj ne upiše svoje pravo vlasništva u zemljišnu knjigu mogao bi ga izgubiti ili bi mu ono moglo biti okrnjeno ili opterećeno pravom koje bi netko mogao steći na istoj nekretnini u dobroj vjeri, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu.

9. Zaključak

Suvlasništvom se između suvlasnika stvara zajednica koja može nastati pravnim poslom, odlukom tijela državne vlasti ili temeljem zakona. Svaki suvlasnik ima pravo na razvrgnuće suvlasništva neovisno o tome koliko mu je velik suvlasnički dio te bez obzira na to jesu li ostali suvlasnici suglasni s time ili se protive razvrgnuću zajednice. Vremensko trajanje suvlasničke zajednice ovisi o volji svakog pojedinog suvlasnika.

Ako se jedan od suvlasnika posluži pravom na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, to podrazumijeva da suvlasnik dobiva stvar, a dijelove ostalih suvlasnika isplati u novcu.

Suvlasnik svoju suvlasničku zajednicu može razvrgnuti dobrovoljno i to u slučaju kada postoji suglasna volja između suvlasnika i jednostrano, tj. putem suda, na zahtjev jednog od suvlasnika.

Pravo na zaštitu suvlasničke stvari zakon priznaje svakom suvlasniku, što znači da svaki pojedini suvlasnik ne tražeći za to odobrenje od ostalih suvlasnika može poduzimati sva sredstva kojima se štiti pravo vlasništva.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice, neovisno o tome da li je ono dobrovoljno ili sudsko za svakog suvlasnika koji u njemu sudjeluje proizvodi dvostruki pravni učinak. S jedne strane prestaje mu dio prava vlasništva suvlasničke stvari, a sa druge strane, on umjesto toga u svoje vlasništvo stječe određeni iznos novca.

Ako netko od suvlasnika izrazi želju za razvrgavanjem suvlasničke zajednice te se posluži tim svojim pravom, kako bi se izbjegao spor između stranaka, savjetuje se dogovor između suvlasnika oko spornih pitanja razvrgavanja suvlasničke zajednice. Nije uvijek jednostavno postići dogovor, jer nitko ne želi biti oštećen za dio prava koji mu pripada, ali jedino dogovorom između suvlasnika će se izbjeći dodatne komplikacije koje razvrgavanje suvlasničke zajednice može prouzročiti.

Ako se iz bilo kojih razloga ne može postići dogovor, predmet će voditi i o njemu riješavati sud. Sudskim razvrgavanjem suvlasničke zajednice često dolazi do velikih troškova koje snose suvlasnici razmjerno njihovim udjelima te se takvi sporovi mogu voditi i po nekoliko godina što zasigurno nikome od suvlasnika ne ide u korist.

10. Literatura

1. Crnić I. (1995) Tužbe građanskog prava, IV izmijenjeno izdanje, Zagreb, informator
2. Gavella N. et al. (2008) Obvezno pravo, Zagreb, Nakladništvo i informatika
3. Josipović T. (2001) Zemljišno knjižno pravo, Zagreb, informator
4. Vedriš M.; Klarić P. (2001) Građansko pravo, Opći dio, stvarno, obvezno i nasljedno pravo, peto izdanje, Zagreb, Narodne novine
5. Žuvela M. (2009) Vlasničkopravni odnosi, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o zemljišnim knjigama, Treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje, Zagreb, Organizator
6. Zakon o vlasništvu: Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14.
7. Zakon o zemljišnim knjigama, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
8. Zakon o obveznim odnosima, Narodne novine, br.: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15
9. Sudska praksa, URL:
<https://sudskapraksa.csp.vsrh.hr/decisionView?id=090216ba8051ded0&q>
(2016-08-20)
10. Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom URL:
<http://www.legalis.hr/forum.php/22027> (2016-08-11)
11. Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom URL:
<http://www.forum.hr/showthread.php?t=4721208> (2016-08-11)
12. Razvrgavanje suvlasništva URL:
http://static.oglasnik.hr/nekretnine/pitanja_odgovori/razvrgnu%C4%87e,tag,27
(2016-08-05)
13. IUS-INFO-Troškovi postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice: URL:
www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=12757 (2016-08-13)
14. IUS-INFO-Razvrgnuće suvlasničke zajednice sudskim putem
URL:<http://www.iusinfo.hr/DailyContent/Topical.aspx?id=11989> (2016-08-14)
15. Razvrgnuće suvlasništva/Novi informator: <http://novi-informator.net/razvrgnu%C4%87e-suvlasni%C5%A1tva> (2016-08-14)

IZJAVA O AUTORSTVU RADA

Ja, Željka Lončar, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću, izjavljujem da sam isključivi autor završnog/diplomskog rada pod naslovom Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom te da u navedenom radu nisu na nedozvoljen način korišteni dijelovi tuđih radova.

U Požegi, 16. rujna 2016 god.

Željka Lončar